

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Daan Demey
Telefoon - fax 016-26 75 48
e-mail daan.demey@vlaamsbrabant.be
Dossiernummer PRJ-200603
Ons kenmerk IST/RO/projecten/Uitbreiding Aarschot Nieuwland/ontwerp
datum oktober 2007



stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan

Beperkte uitbreiding Nieuwland

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners opgenomen in het register :

Tom Lagast
diensthoofd ruimtelijke ordening


Voorlopig vastgesteld door de Provincieraad op ...

Van raadswege:

Marc COLLIER
provinciegriffier

Vic LAUREYS
voorzitter

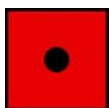
1 Stedenbouwkundige voorschriften

	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting
 <p>ART.1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN</p>	<p>Artikel 1: Gemengd regionaal bedrijventerrein</p> <p>§1 Bestemming Het gebied is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, verwerking en bewerking van goederen; • op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en distributie; • dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven); <p>Volgende nevenactiviteiten zijn eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kantoren met een beperkte oppervlakte gekoppeld aan de toegelaten hoofdactiviteit van individuele bedrijven, voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; • Eén woonegelegenheid (conciërgewoning) per bedrijf, met een maximale vloeroppervlakte van 200m², geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • groot- en kleinhandel; • agrarische productie; • autonome kantoren; • inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn in hoeveelheden die gelijk zijn aan of groter dan aangegeven in de bijlage I, delen 1 en 2, kolom 3, van het Samenwerkings-akkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. <p>§2 Inrichting</p> <p>§2.1. Terrein Het verkavelen van het terrein, volgens de bepalingen van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening,</p>	<p>De ontwikkeling van dit gebied is in eerste instantie bedoeld voor de herlokalisatie van bedrijven die vandaag gesitueerd zijn in het deelrup "Stationsomgeving" en waarvoor het masterplan Reconversie Stationsomgeving Aarschot voorstelt om deze te herlokalisieren naar een andere locatie.</p>

	<p>is toegelaten. De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 10.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen van tenminste 5000m².</p> <p>§2.2 Constructies Volgende werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen zijn toegelaten :</p> <ul style="list-style-type: none"> • het oprichten van gebouwen en constructies voor de in §1 opgesomde activiteiten met een maximale hoogte van 12.00m. Deze maximale hoogte is niet van toepassing voor silo's, schoorstenen, antennes en andere technische uitrustingen die noodzakelijk zijn voor de activiteiten die in de gebouwen worden uitgeoefend, of die in functie van een duurzame bedrijfsvoering worden opgericht. Ondergrondse bouwlagen zijn niet toegelaten omwille van het potentieel overstromingsgevaar. • het verharderen van het terrein met waterdoorlatende verhardingen. Het terrein mag tot maximaal 90% verhard worden. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden bij voorkeur als groene zone aangelegd. • het in openlucht stapelen of ophopen van goederen die noodzakelijk zijn voor het productieproces, in zoverre deze goederen omwille van veiligheidsredenen of welzijnsredenen niet afgezonderd dienen te worden. <p>§3. Beheer Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Om die reden dient een vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van de regionale bedrijvenzone steeds gepaard te gaan met milderende maatregelen in het aanpalend gebied ten westen van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</p> <p>Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de aanvrager minstens aantonen dat voldaan is aan volgende vereisten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zuinig en compact ruimtegebruik; - Rationeel watergebruik; - Kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; - Toepassing van het principe van de best beschikbare 	<p>Concreet gaat dit over afgravingen in de zone 'Agrarisch gebied met ecologisch belang - waterberging'. De grootte en wijze van afgravingen dient in overleg met de Vlaamse afdelingen water en natuur & bos besproken te worden.</p>
--	--	---

	technieken (BATNEC).	
 <p>ART. 2: NATUURGEBIED</p>	<p>Artikel 2: Natuurgebied</p> <p>§1 Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.</p> <p>§2 Inrichting en beheer Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden zijn toegelaten.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, onderhoud en herstel van infrastructuur in functie van waterbeheer voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer. 	<p>Deze bepaling dient mogelijk te maken dat de Oude Demerarmen weer worden aangelegd in hun oorspronkelijke vorm.</p>
 <p>ART.3: AGRARISCH GEBIED MET ECOLOGISCH BELANG - WATERBERGING</p>	<p>Artikel 3: Agrarisch gebied met ecologisch belang - waterberging</p> <p>§1 Bestemming Agrarische gebieden met ecologisch belang zijn gebieden die omwille van de belangrijkheid van de fauna en flora die zij herbergen of omwille van hun invloed op de aanpalende groengebieden een uitgesproken ecologische waarde hebben.</p> <p>§2 Inrichting en beheer Die werken en handelingen mogen er worden uitgevoerd die</p>	<p>Het gebied behoudt zijn gewestplanbestemming maar werken in het kader van afgravingen worden mogelijk gemaakt. In het kader van de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur kan het Vlaams gewest een initiatief nemen voor een invulling/ontwikkeling van dit gebied.</p>

	<p>het specifiek milieu van planten en dieren en de landschappelijke waarde niet schaden.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, onderhoud en herstel van infrastructuur in functie van waterbeheer voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p>	<p>Het inschakelen van het gebied ten westen van de uitbreiding voor waterberging moet toelaten de vermindering van ruimte voor het watersysteem te compenseren. De bepaling laat ook toe dat de oude Demerarmen in hun oorspronkelijke vorm hersteld worden.</p>
 <p>ART 4. BUFFERZONE (overdruk)</p>	<p>Artikel 4: Bufferzone (overdruk)</p> <p>§1 Bestemming In deze zone wordt de mogelijkheid van een bufferzone te voorzien tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones.</p> <p>§2 Inrichting en beheer Alle werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de bufferzone zijn toegelaten. Deze bufferzone zal aangelegd worden als een veiligheidsdijk.</p> <p>De veiligheidsdijk moet voldoen aan de voorwaarden van landschappelijke inpassing en de technieken van natuurtechnische milieubouw.</p> <p>Aansluitend bij de zone voor waterloop zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de inplanting van een pompstation toegelaten.</p>	<p>Tussen de Demer en de Moutlaak dient aansluitend aan de zone "gemengd regionaal bedrijventerrein" een veiligheidsdijk voorzien te worden. Dit is een ingreep gepland volgens het Ontwikkelingsplan Demer als gevolg van maatregelen om de natuurlijke processen en het natuurlijke verloop van de Demer te herstellen.</p> <p>De lage dijk zou ingericht worden van de Demer, langsheen de oude Demerarm naar de Moutlaak. Uit berekeningen van Ontwikkelingsplan Demer blijkt dat men moet rekening houden met een overstromingspeil van 12,56 m TAW bij een T50 storm voor het FIN scenario. De beschermingsdijk zou moeten aangelegd worden op een hoogte van 13,50 m TAW.</p> <p>Op de kruising van de veiligheidsdijk met de zone voor waterloop (Moutlaak) wordt een pompstation voorzien. Er wordt de mogelijkheid gelaten dat de nodige werken of infrastructuur voor het pompstation deels in de zone voor veiligheidsdijk kunnen toegelaten worden.</p>



**ART.5:
HISTORISCHE
HOEVE**

Artikel 5: Historische hoeve

§1 Bestemming

De historische hoeve wordt aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de esthetische en cultuurhistorische waarden van het aanwezige erfgoed staat voorop.

Binnen de bestaande gebouwen van de historische hoeve dient wonen als hoofdfunctie behouden te blijven. Als nevenactiviteit zijn bed & breakfast, kantoor- of dienstenfuncties zoals vrije beroepen of diensten zonder loketfunctie mogelijk voor zover ze de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Dit impliceert dat het aantal verkeersbewegingen en parkeervoorzieningen minimaal dient te zijn.

§2 Inrichting en beheer

Alle onderhouds- en instandhoudingswerken zijn toegelaten.

Het verbouwen, renoveren en herbouwen van de bestaande bebouwing (historische hoeve) is toegestaan voor zover dit gebeurt binnen het bestaande bouwvolume en met respect voor de historische bebouwing.

De zone omheen de hoeve dient aangelegd worden met streekeigen hoog- en laagstammig groen. Ook de oprichting van constructies, infrastructuur en bijgebouwen in functie van autostalplaats, berging, tuinaccomodatie is toegestaan.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximum 100m².

De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Bovendien moet het materiaalgebruik en de vormgeving in harmonie zijn met de historische waarden van het aanwezige erfgoed.

Verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen zijn mogelijk. Deze dienen maximaal uit waterdoorlatende materialen voorzien te worden.

Het betreft het behoud van de bestaande historische hoeve. Deze dateert uit de 19de eeuw, is niet geklasseerd als monument maar heeft toch enige cultuurhistorische waarde.



**ART.6:
STRUCTUREREND
GROENELEMENT –
BEEKVALLEI
(overdruk)**

**Artikel 6: Structurerend groenelement - beekvallei
(overdruk)**

§1 Bestemming

Dit gebied is bestemd voor het behoud, de aanleg en het beheer van de vallei als een structurerend groenelement. Dit gebied wordt aangelegd in functie van het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden eigen aan een beekvallei.

§2 Inrichting en beheer

In de bouwvrije strook zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in art. 99, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijk ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Dit verbod is niet van toepassing op:

- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de beek, volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw;
- de aanleg van paaiplaatsen en andere ingrepen met het oog op een meer natuurtechnische inrichting van het structurerend stedelijk groenelement;
- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor de inplanting van een pompstation,

De bedoeling is een strook vrij te houden voor het onderhoud van de waterloop de Moutlaak.

Een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop moet vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, e.a., houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren. Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is eveneens verboden.

Er dient aandacht te gaan naar het overstromingsvrij houden van de terreinen zelf. Er is immers overstromingsrisico vanuit de waterloop Moutlaak. Om het bestaande industrieterrein en de uitbreiding te beschermen zal er een pompinstallatie nodig zijn op de Moutlaak.

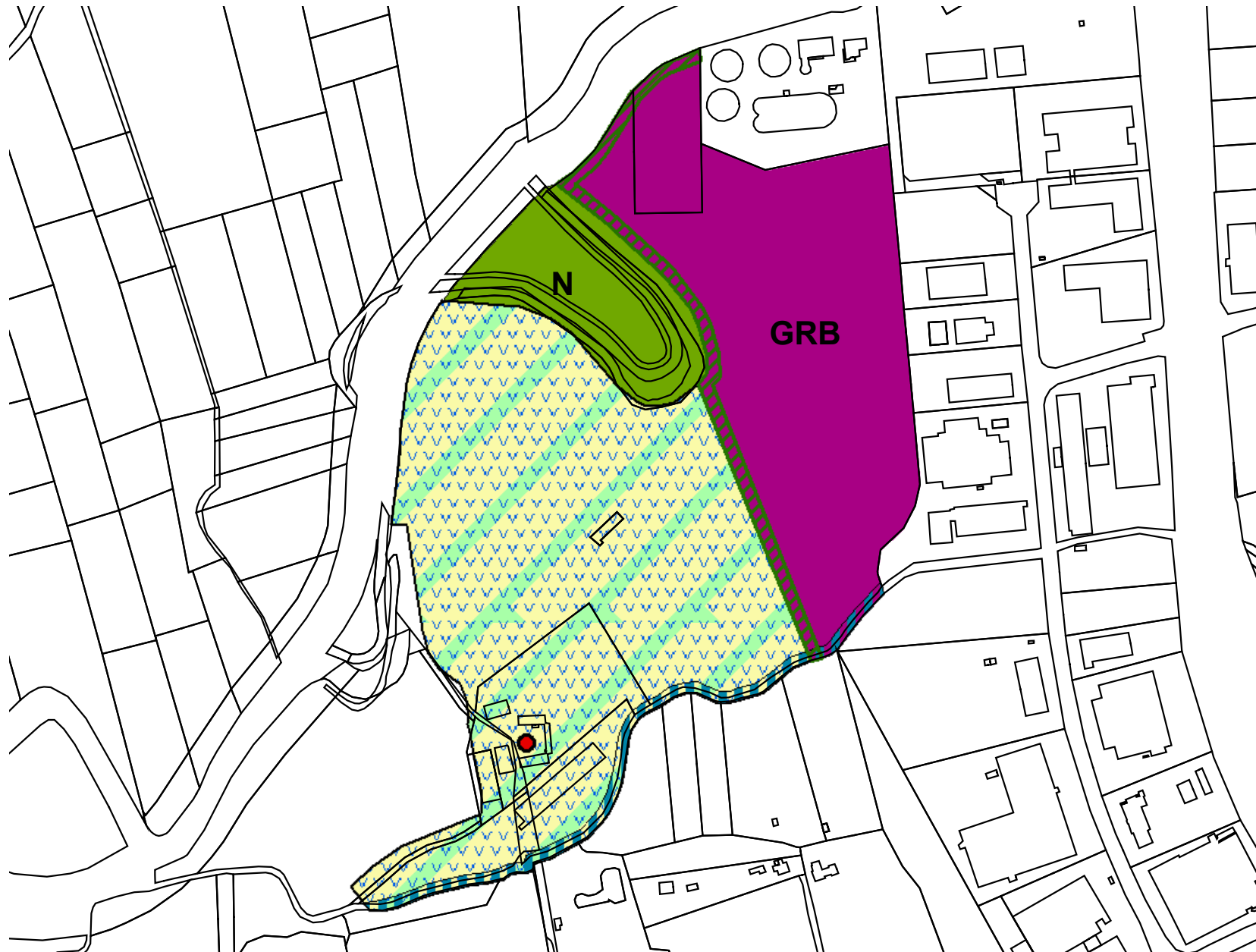
2 Op te heffen bepalingen

Bij de inwerkingtreding van voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied de voorschriften van het gewestplan Leuven (KB 07/04/1977 en latere wijzigingen) opgeheven.

3 Grafisch plan

PRJ 2006-003: Stationsomgeving Aarschot - Uitbreiding Nieuwland

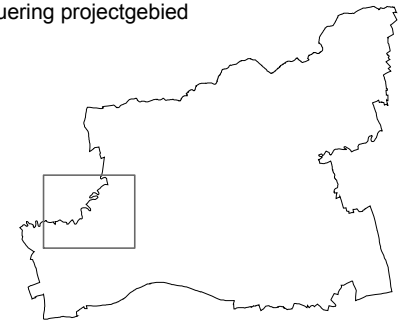
DeelRUP Uitbreiding Nieuwland - verordenend grafisch plan



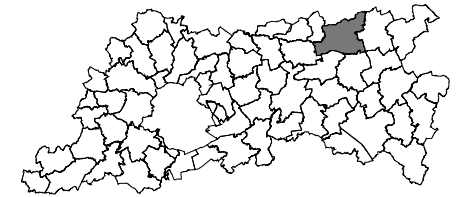
Legende

- projectgebied
- historische hoeve
- natuurgebied
- gemengd regionaal bedrijventerrein
- agrarische gebieden met ecologisch belang + waterberging
- overdruk: structurerend groenelement - beekvallei
- overdruk: buffer

situering projectgebied



situering Aarschot



datum: oktober 2007

schaal: 1:5.000

0 25 50 100 150 200 250 Meters

auteur: Kris Van Eynen

